



14

*Se niega afirmar
conste [firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

En la Ciudad de México, a seis de octubre de dos mil veintiuno.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle José Enrique Pestalozzi, número ciento veintinueve (129), colonia Narvarte Poniente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veinte (03020), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El doce de marzo de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/703/2020, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Fernando Ramos Díaz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.-----

3.- En fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo en el que se hizo constar que, del día dieciocho de marzo de dos mil veinte al veintidós de septiembre de dos mil veintiuno transcurrió el término de diez días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la visita de verificación, para que el visitado realizara observaciones y presentara pruebas que considerara pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que al no haber presentado escrito de observaciones, se tuvo por precluido el derecho del visitado en términos del artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación [firma]

[Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14, apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3, apartado B, fracción III, numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 37, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado el seis de mayo de dos mil cinco en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el mismo en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

"OBSERVO UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON FACHADA CUBIERTA CON MALLA SOMBRA Y ZAGUANES COLOR VERDE, EN CUYO INTERIOR SE ADVIERTE UNA AMPLIACIÓN, MISMA QUE SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA, SE ADVIERTE UNA PREEXISTENCIA DE DOS NIVELES Y DOS NIVELES NUEVOS, HECHOS CON MUROS DE TABIQUE ROJO Y ESTRUCTURA DE CONCRETO ARMADO, SE ADVIERTE LA ELABORACIÓN DE FIRMES DE CONCRETO EN PLANTA BAJA, ASÍ COMO LA ELABORACIÓN DE ALBAÑALES Y REGISTROS, ELABORACIÓN DE MUROS DIVISORIOS DE TABLAROCA, APLANADOS DE CEMENTO EN FACHADAS, TENDIDO DE INSTALACION ELÉCTRICA, AL MOMENTO SOLO SE ADVIERTE UN TRABAJADOR Y SE OBSERVAN COSTALES DE MORTERO, CEMENTO, POLINES, ARENA Y ROLLOS DE MAYA ELECTROSOLDADA. EN CUANTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE ADVIERTEN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN ANTES DESCRITOS. 2. NO SE ADVIERTE. 3. CUATRO NIVELES. 4. NO SE PUEDE DETERMINAR. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) 219.11 M2, B) 466.83 M2, C) 51.41 M2 DE ÁREA LIBRE, D) 167.70 M2, E) PLANTA BAJA 2.53 M, PRIMER PISO 3.49 M, SEGUNDO PISO 3.10 Y TERCER PISO 2.49 M, F) 12.33 M, G) 466.83 M2, H) NO SE ADVIERTE, 6. UBICADO ENTRE OBRERO MUNDIAL Y ESPERANZA A 40.00 M DE ESTA ÚLTIMA, 7.10.00 M DE FRENTE. EN CUANTO A LAS LITERALES A. SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y B. NO EXHIBE DOCUMENTO.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observo que se trata de un inmueble de cuatro niveles con fachada cubierta con malla sombra y zaguanes color verde, en cuyo interior se advierte una ampliación, misma que se encuentra en obra negra, se advierte una preexistencia de dos niveles y dos niveles nuevos, hechos con muros de tabique rojo y estructura de concreto armado, elaboración de firmes de concreto en planta baja, así como la elaboración de albañales y registros, elaboración de muros divisorios de tablaroca, aplanados de cemento en fachadas, tendido de instalacion eléctrica, al momento solo se advierte un trabajador y se observan costales de mortero, cemento, polines, arena y rollos de maya electrosoldada; en cuanto a mediciones se observo:-----

Superficie total del predio	Doscientos diecinueve punto once metros cuadrados (219.11 m ²)
Superficie de construcción	Cuatrocientos sesenta y seis punto ochenta y tres metros cuadrados (466.83 m ²)
Superficie de desplante	Ciento sesenta y siete punto setenta metros cuadrados (167.70 m ²)
Superficie de área libre	Cincuenta y uno punto cuarenta y un metros cuadrados (51.41 m ²)
Altura de entre pisos	Planta Baja: Dos punto cincuenta y tres metros (2.53 m) Primer Piso: tres punto cuarenta y nueve metros (3.49m) Segundo piso: tres punto diez metros (3.10 m) Tercer piso: dos punto cuarenta y nueve m (2.49 m)
Altura a partir del nivel medio de banquetta	Doce punto treinta y tres metros (12.33)
Superficie construida a partir del nivel de banquetta	Cuatrocientos sesenta y seis punto ochenta y tres metros cuadrados (466.83 m ²)

Estas se determinaron utilizando telémetro laser digital marca Bosch modelo GLM150. ----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fue exhibida la siguiente:-----

- I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tipo original, con fecha de expedición diecisiete de marzo de dos mil veinte, con vigencia sin indicar, folio 13734-151PEMA20D, para el domicilio que nos ocupa. -----

No obstante, si bien dicha documental, no obra en autos del expediente en que se actúa, esta autoridad toma en consideración que fue exhibida durante el desarrollo de una actuación procesal ejecutada por una persona funcionaria dotada de fe pública, por lo que, en términos de lo dispuesto en los artículos 97 y 373, del Código de Procedimientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hay presunción fundada de que al momento de la visita de verificación, la persona visitada acreditó contar con certificado de zonificación vigente. -

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 de 353	185
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, lo es precisamente el certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establecen el número de niveles y viviendas, así como que las superficies observadas por el personal especializado en funciones de verificación se encuentran permitidos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento; mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal -----

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.—

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación) —

Artículo 21. —

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. —

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: —

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. —

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. —

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.—

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor; —

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. —

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. —

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: —

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o —

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. —



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

Consecuentemente, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede a entrar al estudio y análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado el seis de mayo de dos mil cinco, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, (vigente al momento de la visita de verificación), del que se advierte que de acuerdo al Plano de "Zonificación y Normas de Ordenación", al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad Media. -----

Una vez señalado lo anterior, resulta oportuno evocar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, observó un inmueble de cuatro niveles, dos de ellos preexistentes y dos nuevos, (ampliación) que se encontraba en obra negra, por lo que se hace evidente que el inmueble visitado cumple con el número de niveles permitidos de conformidad a la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, con relación a las viviendas permitidas, y toda vez que el inmueble se encuentra en proceso constructivo, no fue posible determinar el número de viviendas al interior.-----

Por otra parte, respecto a la superficie de área libre mínima a respetar en el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable es del veinte por ciento (20%);y considerando que el personal especializado señaló que la superficie total del predio observada es de doscientos diecinueve punto once metros cuadrados (219.11 m2), por ende, el resultado de este concepto, es la superficie de cuarenta y tres punto ochenta y dos metros cuadrados (43.82 m2), observándose al momento de la visita con cincuenta y uno punto cuarenta y uno metros cuadrados (51.41 m2), por lo que se determina que se cumple con la misma. -----

Por lo que hace a la superficie de desplante, se obtiene restando de la superficie total del predio el área libre, dando como resultado, la cantidad de ciento setenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados (175.29 m2); y siendo que la observada durante la visita de verificación era de ciento sesenta y siete punto setenta metros (167.70 m2), es de concluirse que el inmueble visitado cumple con la superficie en revisión.-----

Finalmente, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer que la Norma General de Ordenación número 1, respecto al *coeficiente de utilización del suelo (CUS)*", señala que para obtener la superficie máxima de construcción se calcula con la expresión siguiente: *CUS = (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio*, dando un total para el caso en concreto de seiscientos setenta punto ocho metros cuadrados (670.8 m2), por lo que la observada al momento de la visita de verificación era de cuatrocientos sesenta y seis punto ochenta y tres metros cuadrados (466.83 m2), de lo que se concluye da cumplimiento a la misma.-----

En ese contexto a la luz de lo expuesto, esta autoridad determina que la persona visitada, hasta el momento de la visita de verificación que nos ocupa, cumplió con lo ordenado en el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco**; así como, con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, fracción I, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los dispositivos legales siguientes: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por: -----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal."-----

"Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano."-----

"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento. -----

"Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió."-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

"Artículo 21.- (...)-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción."-----

"Artículo 158.- Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna...-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/703/2020

manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor"

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos del considerando TERCERO de la presente resolución, se determina, que el inmueble que nos ocupa da cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado el seis de mayo de dos mil cinco en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a su Reglamento.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/o Ocupante y/o Dependiente y/o Encargado y/o Responsable v/o Administradora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle José Enrique Pestalozzi.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ: LIC. MARÍA CONCEPCIÓN LÓPEZ RAMÍREZ

REVISÓ: LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ: LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO